

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges



Datum 21 augustus 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-17191
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning
Verzonden **22 AUG. 2019**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft namens Classic Property Fund XI B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres **Wolff en Dekenplein 2** te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 22 mei 2019 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-19-17191. Ons besluit over uw aanvraag voor het splitsen van een woning in twee woningen en het deels dichtbouwen van de balkons heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Bouw (artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wabo);
- Afwijken van de bestemming (artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo en artikel 2.12 van de Wabo).

Besluit

Wij hebben besloten om de omgevingsvergunning te weigeren. Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Planologisch kader

Het perceel is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Lombok e.o.', onherroepelijk geworden op 20 augustus 2009, van toepassing is. Op grond van de aanduiding op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart en artikel 7 van de planvoorschriften bij het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden'. Artikel 7.3.2, sub a van de planvoorschriften bepaalt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

Aangezien de balkons binnen het bouwvlak vallen, past het dichtbouwen van de balkons binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Lombok e.o.'.

Naast het voornoemde bestemmingsplan is ook het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik', onherroepelijk geworden op 30 november 2017, van toepassing.

Artikel 4.4, sub a van de planvoorschriften bepaalt dat het veranderen, vervangen of vergroten van een woning niet mag leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.

In dit geval wordt de bestaande woning zodanig veranderd dat er extra woningen worden gevormd. De aanvraag is daarom in strijd met artikel 4.4, sub a van de planvoorschriften.

Artikel 4.4, sub b van de planvoorschriften bepaalt dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het woon- en leefmilieu;
2. de privacy van omwonenden;
3. het verkeer en de parkeersituatie;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Juridisch kader

Artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.10, lid 1, sub c van de Wabo is bepaald dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo, de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met een bestemmingsplan.

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 van de Wabo is bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, is de aanvraag voorgelegd aan de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: commissie).

Advies met betrekking tot aanvraag

Bij het college is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwkundig splitsen van de zelfstandige woning aan het Wolff en Dekenplein 2 in twee appartementen.

Gelet op de tekeningen concludeert de commissie dat er feitelijk drie zelfstandig te gebruiken woonruimten ontstaan. Dit blijkt uit de indeling en de voorzieningen in de woonruimten. De commissie handhaaft haar eerdere negatieve advies met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen naar drie appartementen, kenmerk HZ_WABO-19-02124. Voor zover nodig verwijst de commissie dan ook naar dat eerdere oordeel.

De commissie is van mening dat verlening van de omgevingsvergunning nog steeds een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu ter plaatse tot gevolg zal hebben. Om die reden adviseert de ook over deze aanvraag commissie negatief.

Leefbaarheidstoets

Bij de beoordeling van de vraag of verlening van een omgevingsvergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van de omgeving van de woning en of een omgevingsvergunning moet worden verleend wordt een leefbaarheidstoets uitgevoerd.

Deze toets bestaat uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen en uit een algemene leefbaarheidstoets, waarbij alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid worden gewogen. Deze twee delen van de leefbaarheidstoets zijn cumulatief van aard. Indien dus aan één van de twee delen van deze toets niet wordt voldaan, wordt de vergunning geweigerd.

Het bouwplan voldoet, althans kan na het treffen van maatregelen gaan voldoen, aan de gestelde fysieke kwaliteitseisen. Op grond van de uitkomst van de uitgevoerde algemene leefbaarheidstoets is de commissie echter tot de conclusie gekomen dat de gevraagde vergunning moet worden geweigerd.

Bij de beoordeling van de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning is allereerst gezien hoe de buurt scoort op leefbaarheid in de meest recente wijkwijzer, wat het beeld is van de wijk en in welke mate er overlast wordt ervaren in de wijk. Verder heeft de commissie beoordeeld of sprake is van clustervorming, waarbij aan de hand van een zogenoemde stippenkaart inzichtelijk wordt gemaakt voor welke woningen, gelegen rondom de woning waarvoor vergunning wordt gevraagd, in het verleden vergunningen tot omzetting en/of splitsing zijn verleend.

Ter beantwoording van de vraag of sprake is van clustervorming heeft de commissie geconstateerd dat een groot aantal woningen in het afgebakende gebied rondom de woning aan het Wolf en Dekenplein 2 meervoudig worden bewoond. De commissie is van mening dat op basis van dit aantal kan worden geconcludeerd dat in dit geval sprake is van clustervorming. Door de hoge concentratie van gesplitste en/of omgezette woningen in de buurt, is de commissie van mening dat de honorering van deze aanvraag een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de buurt.

Bij de beoordeling van de leefbaarheid is tevens gekeken naar de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse en is geconcludeerd dat toename van meervoudige bewoning zal leiden tot een verhoogde parkeerdruk en ook om die reden een negatief effect zal hebben op de leefbaarheid. De commissie heeft verder het buuroordeel van de Utrechtse Wijkwijzer bij de belangenafweging betrokken.

Deze buurt kent een score van 7,6. Door de verlening van de vergunning zal deze score onder druk komen te staan. De commissie vindt dit onwenselijk.

Gelet op het vorenstaande, in onderlinge samenhang bezien, is de commissie van mening dat het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van de omgeving van de woning zal leiden.

Besluit

Ons zijn geen redenen bekend om het negatieve advies van de commissie niet over te nemen. Mede gelet op het negatieve advies hebben wij besloten de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 2.10, lid 1, sub c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voornemen bekend gemaakt

Op 15 augustus 2019 heeft de heer B. Roubos (casemanager omgevingsvergunningen) u per e-mail op de hoogte gesteld van het negatieve advies. Hierbij zijn u verschillende opties aangeboden, waaronder het intrekken van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Aangezien niet tijdig een reactie is ontvangen, ontvangt u hierbij het weigeringsbesluit.

Betaling leges

U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is €
Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Bezwaar maken tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

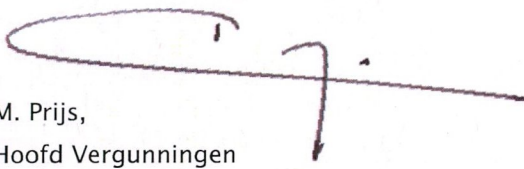
In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar.

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,
Hoofd Vergunningen